

Dom sąsiada w naszej działce

data aktualizacji: 2019.02.07 autor:

Joanna Chrostowska

Przyczyną wielu sąsiedzkich zatargów może stać się przekroczenie granicy przez sąsiada przy budowie domu. Jest to oczywiste naruszenie prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, które uzasadnia roszczenie o rozbiórkę domu lub jego części.

Będziemy mieli do tego prawo wówczas, gdy sąsiad budując dom w naszej działce był w złej wierze, tj. wiedział, że przekroczył granice nieruchomości. Innym przypadkiem uprawniającym do żądania rozbiórki części domu będzie nasz sprzeciw wobec przekroczeniu granicy zgłoszony „w czasie właściwym” (rozpoczęcie budowy), albo gdy na skutek stanu rzeczy wytworzonego w następstwie przekroczenia granicy grozi nam niewspółmiernie wielka szkoda. Nasz sprzeciw musi uświadomić sąsiadowi prowadzącemu budowę, że dopuszcza się naruszenia własności, i powinien skłonić go do odstąpienia od dokonywanego działania. Z kolei grożąca nam szkoda musi być niewspółmiernie większa od straty sąsiada spowodowanej przywróceniem stanu poprzedniego. W powyższych sytuacjach przysługuje nam pełna ochrona i możemy żądać, żeby sąsiad rozebrał budynek w części znajdującej się na naszej działce.

Żądanie rozebrania części domu w każdym przypadku przekroczenia granicy, bez żadnych ograniczeń, mogłaby prowadzić do sytuacji trudnych do zaakceptowania ze względów etycznych. Często zdarza się, że o tym, że dom sąsiada stoi w naszej działce obie strony dowiadują się dopiero po latach. Albo, że część domu sąsiada przekroczyła granicę o kilkanaście centymetrów. Nakazanie w takiej sytuacji rozbiórki domu lub jego części byłoby sprzeczne z zasadami współżycia sąsiedzkiego. Kierując się takimi motywami, ustawodawca wyłączył roszczenie właściciela sąsiedniego gruntu o przywrócenie stanu poprzedniego, poza wyjątkami wskazanymi na wstępie tego artykułu (wina umyślna sąsiada budującego dom, nasz sprzeciw wobec przekroczenia granicy lub grożąca nam niewspółmiernie wielka szkoda).

Jakie wobec tego przysługują nam uprawnienia, jeśli nasze roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego, czyli rozbiórkę części budynku jest wyłączone? Otóż w takim wypadku przysługuje nam prawo do żądania stosownego wynagrodzenia od sąsiada w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej albo do żądania wykupienia przez sąsiada części naszej działki na której stoi budynek, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla nas znaczenie gospodarcze. To my decydujemy którego roszczenia chcemy dochodzić- ustanowienia służebności czy wykupienia części działki. Co więcej, możemy dochodzić również wynikających z własności roszczeń uzupełniających, w szczególności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z naszego gruntu w związku z posadowieniem na nim budynku.

Ustanowienie służebności gruntowej oraz wykupienie części gruntu może nastąpić na podstawie umowy pomiędzy stronami jak również w orzeczeniu sądowym. Za ustanowienie służebności właściciel nieruchomości, której granica została przekroczona, ma otrzymać wynagrodzenie. Powinno ono być „stosowne”, czyli uwzględniać skutki przekroczenia granicy, tj. rodzaj i stopień

uciążliwości dla właściciela nieruchomości sąsiedniej i korzyści uzyskanych przez właściciela nieruchomości wyjściowej lub szkody, i to w zasadzie w okresie kilku lub nawet kilkunastu lat. Wynagrodzenie za wykupienie gruntu ustala się na podstawie ceny wolnorynkowej, jaką właściciel nieruchomości wyjściowej musiałby zapłacić, gdyby do wykupienia gruntu miało dojść dobrowolnie.

Na koniec warto wspomnieć o tym, ile czasu mamy na wystąpienie z roszczeniem o wykup części działki albo o ustanowienie służebności. Otóż uprawnienie to nie ulega przedawnieniu tak długo, jak długo istnieje stan powstały wskutek przekroczenia granicy.

Joanna Chrostowska, radca prawny



Kancelaria Radcy Prawnego

Skierniewice, ul. Jagiellońska 29 lok. 410

kancelaria.chrostowska@gmail.com, joanna.chrostowska.oirpwarszawa.pl

tel. 573 180 209

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30731-dom-sasiada-w-naszej-dzialce>